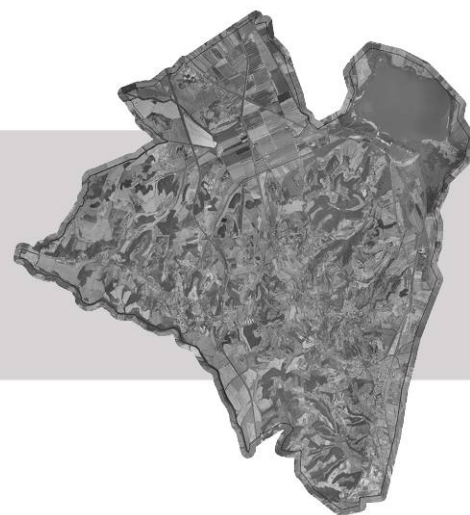




**COMUNE DELLA CITTÀ DI CHIUSI**  
*Provincia di Siena*



# Piano Strutturale VARIANTE

Adottata con Del. C.C. n. del  
*modificato in seguito ad osservazioni*  
Approvato con Del. C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_

**RELAZIONE**

---

**Sindaco e Assessore all'Urbanistica:**

Stefano Scaramelli

**Responsabile del Procedimento**

Arch. Luisa Viti

**Garante della Comunicazione**

Leonardo Mazzini

**Ufficio Urbanistica**

Geom. Laura Fabiani

Geom. Emiliano Fastelli

**GRUPPO DI LAVORO**

**Urbanistica**

Urb. Daniele Rallo – *Progettista e responsabile gruppo di lavoro*

Urb. Raffaele Gerometta - *Responsabile Contrattuale*

Arch. Antonio Mugnai - *Responsabile Coordinamento Locale*

Arch. Sergio Vendrame - *Schedatura Patrimonio Edilizio*

Ing. Elettra Lowenthal - *VAS e VI*

Urb. Lisa De Gasper - *SIT e Cartografia*

Dott. Lucia Foltran - *Giovane Professionista*

Ing. Chiara Luciani - *Collaboratrice*

Urb. Laura Gatto – *Collaboratrice*

**Geologia**

Dott. Stefania Mencacci

Dott. Andrea Massi

Dott. Elisa Giommarelli

**Idraulica**

Ing. Lorenzo Castellani

**Ecologia vegetale e del paesaggio**

Dott. Carlo Blasi

**Mobilità e Traffico**

Ing. Massimo Ferrini

Ing. Michele Bartalini

---

---

---

## INDICE

1	Premessa.....	5
2	I temi della variante al PS .....	7
3	Il tema del Dimensionamento .....	7
4	Altri tematismi .....	8
4.1	VAS.....	8
4.2	AV/AC.....	8
5	La tematica geologica ed idraulica .....	8
6	Alcuni leggeri scostamenti del Dimensionamento .....	11
7	La verifica di coerenza ai sensi dell'art. 18 comma 2 della L.r. 65/2014 .....	12
8	ALLEGATO 1 PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO E AREE DI TRASFORMAZIONE PO14	

---

# 1 Premessa

Per il processo di adozione/approvazione del Piano Operativo n.1 si rende necessario provvedere per alcuni tematismi anche alla variazione del Piano Strutturale. La Variante è conseguenza anche dell'adeguamento del Piano Strutturale alla normativa specifica riguardante in modo particolare la parte dello studio geologico e dello studio idraulico.

Vi sono inoltre alcune modifiche minime riguardanti il dimensionamento del piano che riguardano però solo una suddivisione interna tra le diverse tipologie di intervento così come definite in sede di approvazione provinciale/regionale.

I documenti che costituiscono la variante al PS in oggetto sono i seguenti:

## Quadro Conoscitivo:

- Relazione Geologica
  - Allegato 1 A - Dati di base e Sondaggi-aggiornamento
  - Allegato 2 A - Elenco Pozzi-aggiornamento
- Relazione tecnica illustrativa Studio di Microzonazione Sismica
- Analisi Idrologico-Idraulica, costituita da:
  - I01-1: Relazione Idrologico-Idraulica
  - I01-3D: Risultati Modellazione Idraulica Corsi d'Acqua - T. Montelungo
- Tavole serie G:
  - Tav. G04 Carta geomorfologica (intero territorio comunale) 1:10.000
    - G04a Montallese 1:2.000
    - G04b Macciano 1:2.000
    - G04c Querce al Pino 1:2.000
    - G04d Chiusi Città 1:2.000
    - G04e Chiusi Stazione 1:2.000
    - G04f Chiusi Le Biffe 1:2.000
  - Tav. G06 Carta idrogeologica (intero territorio comunale) 1:10.000
    - G06a Montallese 1:2.000
    - G06b Macciano 1:2.000
    - G06c Querce al Pino 1:2.000
    - G06d Chiusi Città 1:2.000
    - G06e Chiusi Stazione 1:2.000
    - G06f Chiusi Le Biffe 1:2.000

## Relazione Generale

---

- Tavole Studio di Microzonazione Sismica
  - Carta delle indagini 1:10.000
  - Carta geologico-tecnica 1:10.000
  - Sezioni geologiche 1:10.000/1:5.000
  - Carta delle frequenze fondamentali 1:10.000
  - Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) 1:10.000

### Progetto

- Relazione
- Norme Tecniche di Attuazione
- Norme Tecniche di Attuazione con evidenziate le modifiche introdotte
- Tavole serie PG:
  - PG01 Carta delle aree a pericolosità geologica (intero territorio comunale) 1:10.000
    - PG01a Montallese 1:2.000
    - PG01b Macciano 1:2.000
    - PG01c Querce al Pino 1:2.000
    - PG01d Chiusi Città 1:2.000
    - PG01e Chiusi Stazione 1:2.000
    - PG01f Chiusi Le Biffe 1:2.000
  - PG02 Carte delle aree a pericolosità sismica locale – zone significative 1:10.000
  - PG03 Carta delle aree sensibili (intero territorio comunale) 1:10.000
- Tavole serie PI:
  - PI01: Quadro di Sintesi della Pericolosità Idraulica da corsi d'acqua ex D.P.G.R. 25/10/11 n. 53/R - 1:10.000
  - PI01-1: Pericolosità Idraulica da Corsi d'Acqua ex D.P.G.R. 25/10/11 n. 53/R - Montallese, 1:5.000
  - PI01-2: Pericolosità Idraulica da Corsi d'Acqua ex D.P.G.R. 25/10/11 n. 53/R - Chiusi Stazione-Le Biffe, 1:5.000
  - PI03: Quadro di Sintesi della Pericolosità Idraulica ex P.A.I. A.b.A. - 1:10.000
  - PI03-1: Pericolosità Idraulica ex P.A.I. A.b.A. - Montallese, 1:5.000
  - PI03-2: Pericolosità Idraulica ex P.A.I. A.b.A. - Chiusi Stazione-Le Biffe, 1:5.000
  - PI03a: Quadro di Sintesi della Pericolosità Idraulica ex P.G.R.A. D.A.S. - 1:10.000
  - PI03a-1: Pericolosità Idraulica ex P.G.R.A. D.A.S. - Montallese, 1:5.000 (Variante PS)

- PI03a-2: Pericolosità Idraulica ex P.G.R.A. D.A.S. - Chiusi Stazione-Le Biffe, 1:5.000 (Variante PS)
- PI04: Quadro di Sintesi delle Fasce Fluviali ex P.A.I. A.b.T. - 1:10.000
- PI04-1: Fasce Fluviali e Rischio Idraulico ex P.A.I. A.b.T. - Chiusi Stazione-Le Biffe, 1:5.000
- PI04-2: Fasce Fluviali ex P.A.I. A.b.T. - Butterone, 1:5.000

## 2 I temi della variante al PS

In sede di Avvio del procedimento l'Amministrazione ha esplicitato le motivazioni per cui è necessario procedere alla adozione del RU ora PO. Queste sono le seguenti:

- a) in considerazione delle disposizioni normative regolamentari intervenute e che interverranno a breve (Regolamento n. 53/R/2011, Regolamento n. 64/R/2013, nuova legge regionale per il governo del territorio, piano paesaggistico regionale) laddove comportano, oltre all'implementazione del quadro conoscitivo, la modifica del progetto di piano strutturale;
- b) alla luce di varianti al PRG che, nell'ambito del piano comunale delle alienazioni, il comune ha approvato successivamente all'approvazione del Piano Struttura e che con questo hanno trovato coerenza attraverso il prelievo della relativa superficie declinata per destinazione d'uso;
- c) al fine di verificare la necessità di revisionare il dimensionamento per unità territoriali organiche elementari (UTOE) che si rende necessario in relazione alle scelte del Piano Operativo senza però alterare le quantità massime approvate dagli organi competenti.

## 3 Il tema del Dimensionamento

Nella normale gestione della strumentazione urbanistica comunale si procede al monitoraggio del dimensionamento attraverso gli andamenti delle pratiche edilizie e delle scelte amministrative.

In questa sede sono emerse delle criticità nell'attuazione di alcune previsioni per cui si è deciso di procedere alla modifica o alla eliminazione di alcune scelte espansive non realizzate e che difficilmente potranno essere realizzate. In alcuni casi si tratta anche di specifiche rinunce e richieste di de-classamento da parte dei cittadini non più interessati. In prevalenza per mancanza di risorse adeguate data dalla difficile crisi economica.

Una seconda considerazione riguarda una serie di opportunità non emerse in fase di elaborazione del Piano Struttura e che riguardano aree abbandonate ed edifici dismessi in attesa di una nuova utilizzazione. Questa richiesta è in diretta coerenza con gli obiettivi del Piano Struttura e del primo Piano Operativo ed inoltre risponde alle valutazioni/ raccomandazioni degli organi superiori (Provincia e Regione) che si sono espressi con i Commenti post-approvazione.

In modo particolare la Provincia ha proposto un Contributo ai sensi dell'art.27 della LR 1/05 in merito:

- al Dimensionamento\_ precisando che "il primo RU" dovrà privilegiare lo sviluppo nella città consolidata de jure e de facto rispetto ai "nuovi impegni di suolo" al fine di "assumere i requisiti ed i caratteri della ricucitura e del completamento .... Arrestando i processi di progressiva dilatazione del costruito ....". Il tutto con una particolare attenzione a non "oltrepassare il perimetro della pertinenza del sistema urbano provinciale".

La Regione nel suo Contributo post-adozione ha specificato come enucleare i tipi di intervento all'interno del Dimensionamento generale:

- a) Recupero edilizio e urbanistico RUE,
- b) Nuovo impegno di suolo (NI),
- c) nuovo consumo di suolo (NU).

Tale declinazione, già inserita in fase di approvazione del PS, è stata la base di partenza del primo Piano Operativo a cui lo stesso si adeguato pedissequamente.

## 4 Altri tematismi

### 4.1 VAS

In sede di Avvio del Procedimento si è anche inserito la possibilità di fare delle variazioni conseguenti alle eventuali problematiche di carattere operativo che sarebbero dovute emergere durante l'elaborazione del Piano Operativo. A posteriori si può affermare che tale variazioni non si sono rese necessarie in quanto il lavoro sinergico tra PO e VAS ha prodotto una normativa stringente, laddove necessario, verso i temi di sostenibilità ambientale. Tutte le indicazioni di VAS prodotte in sede di stesura di PO (fase in itinere della VAS) sono state recepite dal Piano Operativo stesso.

### 4.2 AV/AC

Sempre in sede di primo e secondo Avvio del Procedimento (13.5.2014 e 12.03.2015) è stato inserita la tematica riferita ad una potenziale nuova stazione dell'Alta Velocità/Alta Capacità in comune di Chiusi. In modo specifico si citava "l'eventuale recepimento del quadro della programmazione sovraordinata relativa alle grandi infrastrutture ed in particolare le previsioni legate all'asse ferroviario della linea AV, al quale è connessa la realizzazione di una eventuale stazione in linea nel territorio comunale di Chiusi".

Tale problematica è di per se una variante sostanziale al Piano Strutturale ma ha una valenza sovracomunale interessando due Regioni (Toscana ed Umbria), due Province (Siena e Arezzo) oltre, ovviamente, il gestore della rete nazionale delle ferrovie.

In sede di contributo sul Documento Preliminare VAS la Regione Toscana – Settore mobilità e infrastrutture - si è espressa affermando che risulta prematura qualsiasi ipotesi localizzativa. La localizzazione infatti avverrà dopo la attivazione della società proponente RFI ai sensi del provvedimento statale che regola tali opere pubbliche (art.81 del DPR 616/1977). Il tema quindi esula dalle competenze del PO anche se in sede di scelte progettuali l'eventuale area pre-destinata, qualora fosse assunta la decisione a livello superiore, è stata inserita salvaguardando tale possibilità.

## 5 La tematica geologica ed idraulica



Si rende necessario l'adeguamento alle disposizioni regionali del Regolamento cd 53/R in materia di indagini geologiche e 64/R in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi di governo del territorio.

E' stato quindi prodotto uno Studio aggiornato secondo tali direttive. Lo studio prodotto è stato redatto riportando i dati aggiornati e inserendoli nel QC integrati con nuove indagini finalizzate alla redazione dello studio di micro-zonazione sismica di Primo Livello (MS1), queste ultime eseguite in corrispondenza delle aree significative individuate direttive secondo le specifiche (Paragrafo 1.B.1.2 delle Istruzioni Tecniche del Programma VEL). Le nuove carte MOPS relative alle aree prese a riferimento sostituiscono integralmente le Carte delle Zone a Maggior Pericolosità Sismica Locale (ZMPSL) allegata al Piano Struttura vigente, costituendo un nuovo elemento di quadro conoscitivo per l'adeguamento del suddetto strumento alla D.P.G.R. n. 53/R/2011.

In fase di redazione delle altre carte tematiche di adeguamento del PS, sono state prese in considerazione le indicazioni riportate nel Piano di Bacino del Fiume Arno Stralcio "As- setto Idrogeologico", nel Piano di Bacino Stralcio "Qualità delle acque", nel Progetto di Pia- no Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, oltre a tutte le normative nazionali e regionali applicabili alle diverse tematiche trattate (L.183/89, D.Lgs. n. 152/06, O.P.C.M. n. 3274/03 e successive modifiche ed integrazioni, ecc.).

La base cartografica utilizzata per la redazione delle varie carte tematiche è quella ufficia- le della Regione Toscana (C.T.R.) aggiornata su orto-foto-carta del 2010, in scala 1:10.000 per quanto concerne il territorio aperto (elementi n. 309101, 309120, 309150, 309160, 321030 e 321040), ed in scala 1:2.000 per i centri abitati, le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) potenzialmente interessate da previsioni insediative ed infrastrutturali, nonché per le aree che presentano situazioni geologico-tecniche di complessa rappresentazione alla scala 1:10.000.

Nel dettaglio, costituiscono variante agli elaborati di base del Quadro Conoscitivo del vigente P.S. di Chiusi, le seguenti carte tematiche:

## Relazione Generale

<i>Carta</i>	<i>Scala</i>	<i>Aree di indagine</i>	<i>ID</i>	<i>Aggiornamento</i>
<b>CARTA GEOMORFOLOGICA</b>	1:10.000	INTERO TERRITORIO	GO4	PERIMETRO UTOE PERIMETRO PRAE VARIANTE COMU- NALE
	1:2.000	MONTALLESE	GO4 <sub>a</sub>	
	1:2.000	MACCIANO	GO4 <sub>b</sub>	
	1:2.000	QUERCE AL PINO	GO4 <sub>c</sub>	
	1:2.000	CHIUSI CITTA'	GO4 <sub>d</sub>	
	1:2.000	CHIUSI STAZIONE	GO4 <sub>e</sub>	
	1:2.000	CHIUSI LE BIFFE	GO4 <sub>f</sub>	

<i>Carta</i>	<i>Scala</i>	<i>Aree di indagine</i>	<i>ID</i>	<i>Aggiornamento</i>
<b>CARTA IDROGEOLOGICA</b>	1:10.000	INTERO TERRITORIO	GO6	POZZI DATA BASE PROVINCIA E ADE ARNO
	1:2.000	MONTALLESE	GO6 <sub>a</sub>	
	1:2.000	MACCIANO	GO6 <sub>b</sub>	
	1:2.000	QUERCE AL PINO	GO6 <sub>c</sub>	
	1:2.000	CHIUSI CITTA'	GO6 <sub>d</sub>	
	1:2.000	CHIUSI STAZIONE	GO6 <sub>e</sub>	
	1:2.000	CHIUSI LE BIFFE	GO6 <sub>f</sub>	

Costituiscono invece nuovi elaborati di base del Quadro Conoscitivo del vigente P.S. di Chiusi, le seguenti carte tematiche per gli aspetti di Microzonazione Sismica:

<i>Carta</i>	<i>Scala</i>	<i>Aree di indagine</i>	<i>Aggiornamenti</i>
<b>CARTA GEOLOGICO-TECNICA</b>	1:10.000	CHIUSI CITTA', CHIUSI STAZIONE, LE BIFFE, MONTALLESE, MACCIANO, QUERCE AL PINO	TAV. 1
<b>CARTA DELLE INDAGINI</b>	1:10.000	CHIUSI CITTA', CHIUSI STAZIONE, LE BIFFE, MONTALLESE, MACCIANO, QUERCE AL PINO	TAV. 2
<b>SEZIONI GEOLOGICHE</b>	H 1:10.000 V 1:5.000	Sezioni A-A', B-B', C-C', D-D', E-E', F-F', G-G', H-H', I-I', L-L'	TAV. 3
<b>CARTA DELLE MICROZONE OMOGENEE IN PROSPETTIVA SISMICA MOPS</b>	1:10.000	CHIUSI CITTA', CHIUSI STAZIONE, LE BIFFE, MONTALLESE, MACCIANO, QUERCE AL PINO	TAV. 4
<b>CARTA DELLE FREQUENZE FONDAMENTALI</b>	1:10.000	CHIUSI CITTA', CHIUSI STAZIONE, LE BIFFE, MONTALLESE, MACCIANO, QUERCE AL PINO	TAV. 5

Costituiscono variante agli elaborati cartografici di carattere geologico del Progetto di Piano a supporto dello strumento urbanistico le seguenti carte:

## Relazione Generale

<i>Carta</i>	<i>Scala</i>	<i>Aree di indagine</i>	<i>ID</i>	<i>Aggiornamen</i>
<b>CARTA DELLE AREE A PERICOLOSITA' GEOLOGICA</b>	1:10.000	INTERO TERRITORIO	PGO1	AGGIORNAMEN CLASSE G3  PER INCLUSIONE CARATTERISTIC GEOTECNICHE SCADENTI
	1:2.000	MONTALLESE	PGO1 <sub>a</sub>	
	1:2.000	MACCIANO	PGO1 <sub>b</sub>	
	1:2.000	QUERCE AL PINO	PGO1 <sub>c</sub>	
	1:2.000	CHIUSI CITTA'	PGO1 <sub>d</sub>	
	1:2.000	CHIUSI STAZIONE	PGO1 <sub>e</sub>	
	1:2.000	CHIUSI LE BIFFE	PGO1 <sub>f</sub>	

<i>Carta</i>	<i>Scala</i>	<i>Aree di indagine</i>	<i>Aggiornamen</i>
<b>CARTA DELLE AREE A PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE</b>	1:10.000	CHIUSI CITTA', CHIUSI STAZIONE, LE BIFFE, MONTALLESE, MACCIANO, QUERCE AL PINO	PGO2

<i>Carta</i>	<i>Scala</i>	<i>Aree di indagine</i>	<i>ID</i>	<i>Aggiornamen</i>
<b>CARTA DELLE AREE SENSIBILI</b>	1:10.000	INTERO TERRITORIO	PGO3	AGGIORNAMEN PERIMETRO AN  INSERIMENTO ; NE DI PROTEZIO AMBIENTALE DE RISORSA IDRIC MINERALE DI SI GENTE E TERM)

Le Carte della pericolosità idraulica alla scala 1:10.000 per l'intero territorio comunale (PI01) ed alla scala 1:2.000 per le zone di Montallese (PI01-1) e Chiusi Stazione - Le Biffe (PI01-2), (redatte congiuntamente all'Ing. Lorenzo Castellani professionista incaricato per la tematica idraulica) non hanno subito variazioni rispetto al P.S. vigente (per quanto di nostra competenza).

Costituiscono inoltre integrazione del Quadro Conoscitivo di P.S. gli Allegati "1a" e "2a", relativi rispettivamente ai dati di base e sondaggi ed ai pozzi.

## 6 Alcuni leggeri scostamenti del Dimensionamento

In ottemperanza alle direttive degli enti superiori condivise dalla Amministrazione comunale sono stati attuati nel PO alcune leggere variazioni del Dimensionamento del PS. Tale variazioni NON incidono però nel Dimensionamento massimo approvato ma incidono solamente nella distribuzione delle varie tipologie in cui lo stesso è suddiviso.

Il comma 2bis aggiunto all'art.143 delle NTA del PS introduce la possibilità, in sede di PO, di incrementare sia le quantità riferite agli interventi di recupero edilizio e recupero urbanistico (REU) sottraendole a quelle di nuovo impegno di suolo (NI) e/o nuova urbanizzazione (NU), sia quelle riferite agli interventi di nuovo impegno di suolo (NI), sottraendole a quelle di

nuova urbanizzazione (NU), il tutto fermo restando le quantità complessive riferite a ciascuna destinazione d'uso all'interno della medesima UTOE.

Applicando tale disposizione il PO, ad esempio, nella UTOE 3 Santa Caterina poggio Gallina incrementa le tipologie riferite al "recupero" e "al nuovo impegno di suolo", cioè le aree esistenti già urbanizzate per quanto riguarda la funzione residenziale, passando da 900mq di SUL a circa 6.300mq. Lo stesso avviene nella UTOE 8 Macciano Querce al Pino in cui il recupero nella città consolidata viene incrementato da 455mq a 3800mq. Idem nell'UTOE 9 Montallese che passa da 1600 mq a 5700 mq. circa

Altre variazioni sono previste dal PO nella UTOE 5 in cui il recupero dal valore "0" (zero) viene portato a mq.1900 circa per la funzione commerciale – media struttura – e nell'UTOE 8 che da "0" viene portato a mq.1200 per la funzione turistico-ricettiva.

In sostanza si tratta di una serie di recuperi di aree ed edifici dismessi che non erano stati previsti in sede di PS e che ad una successiva e più dettagliata analisi e approfondimenti sono stati "recuperati" ed inseriti nel PO.

Il valore della espansione definita "nuova urbanizzazione" cioè quella che partecipa al consumo di suolo, viene di conseguenza ridotta come da direttive provinciali e regionali.

## **7 La verifica di coerenza ai sensi dell'art. 18 comma 2 della L.r. 65/2014**

Il presente paragrafo dà evidenza della coerenza della variante al Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 18, comma 2 della L.r. 65/2014 "Norme per il governo del territorio".

Si tratta di una variante contestuale all'adozione del Piano Operativo redatto ai sensi dell'art. 232 "Disposizioni transitorie per i Comuni dotati di solo Piano Strutturale" che affronta delimitati temi così come illustrati al precedente Capitolo 2.

Tale variante non comporta incremento al dimensionamento complessivo per singole destinazioni d'uso e per Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE) e non modifica gli standard. Inoltre non prevede nuove grandi strutture di vendita o altre previsioni che comportino la convocazione della conferenza di co-pianificazione. In considerazione di ciò la presente variante rientra tra quelle di cui all'art.30 della L.R. 65/2014 "Varianti semplificate al Piano Strutturale. Varianti semplificate al Piano Operativo e relativo termine di efficacia".

Si evidenzia inoltre che, applicandosi il regime delle disposizioni transitorie di cui all'art. 232 della LR 65/2014, la presente variante:

- a. risulta coerente con gli strumenti di pianificazione quali il PIT ed il PTCP in relazione agli argomenti che affronta ed alle modifiche che introduce;
- b. è uno strumento della pianificazione territoriale;
- c. non affronta i temi specifici del Titolo I, Capo I;
- d. fa riferimento ai disposti dell'art. 224 per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato;
- e. non introduce modifiche e non riguarda argomenti relativi al territorio rurale;
- f. non introduce modifiche e non tratta direttamente argomenti relativi al Titolo V della LR 65/2014 "Atti di governo del territorio".



**8 ALLEGATO 1 PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO E AREE DI TRASFORMAZIONE PO**